



HEVOL SERVICES GROUP CO. LIMITED
和泓服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6093)



2019
中期報告



目錄

2	公司資料
4	主席致辭
5	管理層討論與分析
19	企業管治及其他資料
24	簡明綜合全面收益表
25	簡明綜合財務狀況表
27	簡明綜合權益變動表
28	簡明綜合現金流量表
29	簡明綜合財務報表附註



公司資料

董事會

執行董事

王文浩先生(行政總裁)
胡洪芳女士

非執行董事

劉江先生(主席)
周煒先生

獨立非執行董事

錢紅驥先生
李永瑞博士
范智超先生
陳磊博士

審核委員會

范智超先生(主席)
錢紅驥先生
陳磊博士

薪酬委員會

李永瑞博士(主席)
錢紅驥先生
陳磊博士

提名委員會

劉江先生(主席)
錢紅驥先生
李永瑞博士

公司秘書

李立強先生
(香港執業會計師)

授權代表

李立強先生
王文浩先生

註冊辦事處

PO Box 309
Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

根據公司條例第十六部註冊的香港主要營業地點

香港灣仔
告士打道108號
光大中心2409室

總部及中國主要營業地點

中國北京
石景山區
八大處路39號
點石商務公園
4號樓1505、1512室

開曼群島主要股份過戶登記處

Maples Fund Services (Cayman) Limited
PO Box 1093, Boundary Hall
Grand Cayman KY1-1102
Cayman Islands

公司資料

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716號舖

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
香港灣仔
軒尼詩道28號
12樓

合規顧問

西證(香港)融資有限公司
香港銅鑼灣
希慎道33號
利園一期40樓

法律顧問

關於香港法律：
繆氏律師事務所
(與漢坤律師事務所聯營)
香港中環
皇后大道中15號
置地廣場
公爵大廈39樓
3901-05室

主要往來銀行

中國建設銀行北京中關村南大街支行
中國建設銀行北京古城支行

公司網站

www.hevolwy.com.cn

股份代號

6093

上市日期

2019年7月12日

主席致辭

尊敬的各位股東，

本人謹代表本公司董事會(「**董事會**」)，欣然提呈本公司截至2019年6月30日止六個月的中期業績。本公司於2019年7月12日成功於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。涉於香港資本市場為本公司帶來新的發展機遇。本公司管理層充分把握機遇，進一步提升本公司的品牌認可度、拓闊業務，以期實現長足盈利。本公司管理層將繼續推廣物業管理行業技術及智慧管理系統的應用，以滿足客戶不斷上升的服務需求。本公司管理層將繼續創新管理機制，改善本公司的經營及管理效率以及本公司股東(「**股東**」)的回報。

截至2019年6月30日止六個月，本集團實現收入人民幣121.1百萬元，較2018年同期增加21.8%；毛利人民幣38.1百萬元，較2018年同期增加23.2%。截至2019年6月30日止六個月，除稅後淨利潤由2018年同期的人民幣10.2百萬元減少70.5%，至人民幣3.0百萬元，主要由於產生一次過上市相關開支所致。經調整除稅後淨溢利(不包括上市相關開支)為人民幣18.4百萬元，較2018年同期增加人民幣8.2百萬元，或80.7%。

本公司致力打造物業管理行業一流品牌，透過提高經營效率及智慧管理程式，為客戶提供優質服務。創立十六年以來，本集團乃知名物業管理參與者，於行業內的地位不斷提高。本集團榮膺中國指數院發佈的中國物業服務百強企業第44名。於2019年6月30日，本集團實現總訂約建築面積8.2百萬平方米；總收費管理建築面積為6.3百萬平方米。本公司管理團隊有信心於未來取得更高成就。

對於本集團管理層及全體僱員的盡忠職守，股東、供應商、往來銀行及客戶對本集團的不斷支持，本人謹代表董事會致以深切謝意。

劉江
董事會主席

香港，2019年8月30日

管理層討論與分析

業務回顧

業務概覽

本集團是中國物業管理行業的知名市場參與者，在中國提供i)物業管理服務、ii)社區相關服務及iii)物業開發商相關服務逾16年。根據中國指數研究院的資料，基於物業管理規模、業務表現、服務質量、發展潛力及社會責任等若干主要因素，以中國物業管理綜合實力計，於2019年，我們名列「2019中國物業服務百強企業」第44位，於2017年至2019年，我們被視為快速發展的中國物業服務百強企業之一。於2019年6月30日，我們在中國11個城市管理34個物業管理項目，總訂約建築面積為8.2百萬平方米及總收費管理建築面積為6.3百萬平方米。

物業管理服務

我們為業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，包括安保、保潔、綠化、園藝服務以及維修保養服務。我們的物業管理組合重點服務於住宅社區，亦涉及其他類型的物業，如商業物業。

地域覆蓋範圍

下表載列於所示期間或該等日期按我們的物業管理業務所在地理區域劃分的(i)物業管理服務收入及(ii)收費管理建築面積明細：

	截至6月30日止六個月							
	2019年				2018年			
	收入 (人民幣千元)	(%)	收費管理建築面積 (千平方米)	(%)	收入 (人民幣千元)	(%)	收費管理建築面積 (千平方米)	(%)
華北地區 ⁽¹⁾	35,236	42.5	2,876	45.3	29,315	43.7	2,876	45.4
東北地區 ⁽²⁾	6,224	7.5	477	7.5	5,326	7.9	471	7.4
西南地區 ⁽³⁾	30,319	36.6	2,218	35.0	24,479	36.4	2,218	35.0
華南地區 ⁽⁴⁾	11,105	13.4	776	12.2	8,039	12.0	776	12.2
總計	82,884	100.0	6,347	100.0	67,159	100.0	6,341	100.0

附註：

- (1) 「華北地區」包括北京、天津及唐山。
- (2) 「東北地區」包括丹東、哈爾濱及沈陽。
- (3) 「西南地區」包括重慶、貴陽及成都。
- (4) 「華南地區」包括三亞及長沙。

管理層討論與分析

我們管理多樣化的物業組合，主要包括住宅物業，其次是非住宅物業。非住宅物業包括商業物業及其他類型的公共設施。期內，我們的物業管理服務收入大部分來自管理住宅物業，在不久的將來，其將繼續貢獻我們收入的絕大部分。下表載列於所示期間或該等日期(i)按物業類型劃分的物業管理服務收入；及(ii)按物業類型劃分的總收費管理建築面積明細：

	截至6月30日止六個月							
	2019年				2018年			
	物業管理服務收入 (人民幣千元)	(%)	收費管理建築面積 (千平方米)	(%)	物業管理服務收入 (人民幣千元)	(%)	收費管理建築面積 (千平方米)	(%)
住宅物業	76,296	92.1	6,014	94.8	61,318	91.3	6,014	94.8
非住宅物業	6,588	7.9	333	5.2	5,841	8.7	327	5.2
總計	82,884	100.0	6,347	100.0	67,159	100.0	6,341	100.0

社區相關服務

作為我們物業管理服務的延伸，我們向物業管理項目的業主及住戶提供社區相關服務，解決彼等有關生活方式及日常生活的需求，提升客戶體驗、滿意度及忠誠度，以及為業主及住戶創造更加健康便利的居住社區。我們主要提供三個類型的社區相關服務，即i)家居服務，ii)停車位租賃，及iii)公共設施租賃。

下表載列於所示期間按子類別劃分的社區相關服務收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2019年 (人民幣千元)		2018年 (人民幣千元)	
		(%)		(%)
家居服務	13,578	51.1	10,955	41.9
停車位租賃	9,367	35.2	10,318	39.4
公共設施租賃	3,650	13.7	4,881	18.7
總計	26,595	100.0	26,154	100.0

截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們自社區相關服務所產生的收入分別約為人民幣26.2百萬元及人民幣26.6百萬元，約佔同期總收入的26.3%及22.0%。

物業開發商相關服務

我們為物業開發商和物業管理公司提供銷售協助及諮詢服務，以解決彼等在物業管理方面的各項需要。例如，我們於物業管理項目的銷售及營銷階段向物業開發商提供示範單位管理服務、市場規劃服務及訪客接待服務，以促進開發項目的銷售。此外，我們亦可能向該等物業開發商及物業管理公司提供與人力資源、技術支持及管理制度事宜相關的額外諮詢服務。

展望及未來計劃

進一步擴大物業管理業務規模及提高經營效率

我們致力於憑藉與和泓置地集團有限公司及其附屬公司（「和泓置地集團」）的現有業務關係進一步擴張業務。未來三年內，我們預期將自和泓置地集團承接新高端住宅社區項目，讓我們可進一步加強在已開展物業管理業務的城市的市場影響力。此外，我們將繼續通過向在公開投標中取得新的擁有具吸引力投資回報的第三方開發商或機構所開發物業管理委聘以多元化物業管理組合。我們相信該策略將長期增加我們物業管理項目數目。

管理層討論與分析

此外，我們致力透過拓闊及多樣化我們的非住宅物業的物業管理組合，如辦公室、零售業務及其他公共設施，以提升我們的營運。我們將繼續探尋對能與我們的業務協同的其他物業管理公司進行策略投資及收購。通過擴大物業組合，我們能夠在組合內不同物業間更好地進行市場資源分配、利用及分享，以及提高於相關當地市場的市場佔有率及品牌知名度。

繼續為客戶提供綜合服務，優化客戶體驗及創造額外業務價值

我們計劃通過以下措施繼續發展新型服務，以提高客戶的整體體驗及加強我們於物業管理的能力：

- 繼續優化住宅服務、社區酒店及其他服務、停車位及公共設施租賃，並將專注於提升社區酒店服務在來賓接待、客房服務、餐飲服務及客房管理及清潔服務各方面的服務標準，作為我們的主要發展驅動力。我們亦計劃增加社區相關服務的範圍，如為我們管理的物業管理項目購買額外停車位或會所以供不時的租賃或經營。
- 投入更多資源，為物業管理項目業主及住戶提供更多專業的服務供應商。我們將聘請當地銷售商並與全國服務供應商合作，直接向我們的客戶提供產品及服務。當地銷售商及服務供應商可提高我們的家居裝修、傢俬採購服務以及度假屋管理服務。
- 升級住宅社區信息系統以提升客戶居住體驗，並提高綜合管理系統效率。

在服務過程中進一步加強我們的標準化及智能管理水平，以增強營運效率及提高客戶滿意度

我們計劃通過服務過程中的標準化及智能管理繼續為客戶提供高質量服務，從而增強我們的營運效率及有效控制成本。為增強成本效率及提高服務質量，我們計劃將我們及分包商提供的綜合及多樣化的物業管理服務進一步合理化及規範化，同時保持靈活性以應對客戶的特殊要求及市場變化。有鑒於此，我們計劃通過進一步規範及實施所有物業管理項目的經改進標準，以定期改善流程。

我們的現有信息技術系統主要用於管理關鍵運營功能，如處理財務數據、促進溝通、管理客戶資料及付款記錄以實施內部審批程序。我們的智能管理系統目前包括智能停車系統、智能巡邏系統及視頻監控等。我們計劃通過升級信息技術及智能管理系統進一步加強我們運營規範化，進一步減少我們的服務成本及提高服務標準。

不斷激勵、挽留及招募人才，以優化人力資源管理

我們將通過提供具競爭力的薪酬待遇及加強內部晉升機會，不斷招募、培養及挽留人才。此外，我們將繼續培養創業工作氛圍，以加強僱員責任及提升企業文化。透過加強僱員之間的交流及合作，我們可提高彼等的工作效率、忠誠度、工作滿意度，從而優化整體業務營運。

管理層討論與分析

財務回顧

收入

本集團的收入主要來自三個業務分部，即(i)物業管理服務、(ii)社區相關服務及(iii)物業開發商相關服務。總收入由截至2018年6月30日止六個月的約人民幣99.4百萬元增加約人民幣21.6百萬元，或約21.8%，至截至2019年6月30日止六個月的約人民幣121.1百萬元。

	截至6月30日止六個月			
	2019年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	82,884	68.4	67,159	67.6
社區相關服務	26,595	22.0	26,154	26.3
物業開發商相關服務	11,584	9.6	6,105	6.1
總計	121,063	100.0	99,418	100.0

(i) 物業管理服務

物業管理服務的收入由截至2018年6月30日止六個月的約人民幣67.2百萬元增加約人民幣15.7百萬元，或約23.4%，至截至2019年6月30日止六個月的約人民幣82.9百萬元，約佔截至2019年6月30日止六個月的總收入的68.5%（截至2018年6月30日止六個月為67.6%）。

下表載列我們於所示期間或該等日期的(i)收費管理建築面積；及(ii)來自分別管理由和泓置地集團及獨立第三方物業開發商所開發物業的收入：

	截至6月30日止六個月							
	2019年				2018年			
	物業管理服務收入 (人民幣千元)	(%)	收費管理建築面積 (千平方米)	(%)	物業管理服務收入 (人民幣千元)	(%)	收費管理建築面積 (千平方米)	(%)
由和泓置地集團開發的物業管理項目	78,902	95.2	5,877	92.6	65,188	97.1	5,877	92.7
由獨立第三方物業開發商開發的物業管理項目	3,982	4.8	470	7.4	1,971	2.9	464	7.3
總計	82,884	100.0	6,347	100.0	67,159	100.0	6,341	100.0

來自由和泓置地集團開發的物業管理項目的收入由截至2018年6月30日止六個月的約人民幣65.2百萬元增加約人民幣13.7百萬元，或約21.0%，至截至2019年6月30日止六個月的約人民幣78.9百萬元，其中，由獨立第三方物業開發商開發的物業管理項目的收費管理建築面積保持相對穩定。

(ii) 社區相關服務

社區相關服務的收入由截至2018年6月30日止六個月的約人民幣26.2百萬元略微增加約人民幣0.4百萬元，或約1.7%，至截至2019年6月30日止六個月的約人民幣26.6百萬元，約佔截至2019年6月30日止六個月的總收入的22.0%（截至2018年6月30日止六個月為26.3%）。期內，社區相關服務收入的增加乃主要由於家居服務收入增加約人民幣2.6百萬元，惟被公共設施租賃的收入減少約人民幣1.2百萬元所抵銷。

管理層討論與分析

(iii) 物業開發商相關服務

物業開發商相關服務的收入由截至2018年6月30日止六個月的約人民幣6.1百萬元增加約人民幣5.5百萬元，或約89.7%，至截至2019年6月30日止六個月的約人民幣11.6百萬元，約佔截至2019年6月30日止六個月總收入的9.6%（截至2018年6月30日止六個月為6.1%）。物業開發商相關服務收入的增加乃由於相較截至2018年6月30日止六個月期間，2019年同期和泓置地集團達到銷售階段且需要我們的銷售協助服務的開發中物業增多。

銷售成本

本集團的銷售成本包括(i)員工成本、(ii)分包成本、(iii)公用事業、(iv)維修保養成本、(v)材料成本、(vi)銷售稅及(vii)其他。截至2019年6月30日止六個月，銷售成本約為人民幣83.0百萬元，較截至2018年6月30日止六個月約人民幣68.5百萬元增加約人民幣14.5百萬元，或約21.1%。

期內，導致我們銷售成本上升的主要因素包括(i)員工成本增加，乃由於服務僱員人數因業務擴張而增加及平均薪金水平提高；及(ii)分包成本增加，乃由於在管收費管理建築面積增加。期內，銷售成本的整體增加乃與我們不斷擴大的業務營運規模及不斷增加的在管物業數目一致。

毛利及毛利率

	截至6月30日止六個月			
	2019年		2018年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	25,593	30.9	19,394	28.9
社區相關服務	10,722	40.3	10,587	40.5
物業開發商相關服務	1,797	15.5	949	15.6
總計	38,112	31.5	30,930	31.1

期內，毛利由截至2018年6月30日止六個月的約人民幣30.9百萬元增加約人民幣7.2百萬元，或約23.2%，至截至2019年6月30日止六個月約人民幣38.1百萬元。整體毛利率由截至2018年6月30日止六個月的約31.1%增至截至2019年6月30日止六個月約31.5%，乃主要由於物業管理服務的毛利率增加所致。

(i) 物業管理服務

物業管理服務的毛利由截至2018年6月30日止六個月的約人民幣19.4百萬元增加約人民幣6.2百萬元，或32.0%至截至2019年6月30日止六個月的約人民幣25.6百萬元，乃主要由於(i)就截至2018年6月30日止六個月取得的若干項目而言，本公司僅確認數月之收入，而其全部收入已於截至2019年6月30日止六個月獲確認；及(ii)我們於期內的物業管理服務的平均費率不斷上升。我們物業管理服務的毛利率由截至2018年6月30日止六個月的約28.9%增至截至2019年6月30日止六個月的約30.9%，乃主要由於相較2018年同期我們的物業管理服務的平均費率有所上升。

(ii) 社區相關服務

期內，我們社區相關服務的毛利及毛利率保持穩定。

管理層討論與分析

(iii) 物業開發商相關服務

物業開發商相關服務的毛利較截至2018年6月30日止六個月增加約人民幣0.8百萬元，或約89.4%，至截至2019年6月30日止六個月的約人民幣1.8百萬元，乃主要由於期內和泓置地集團達到銷售階段且需要我們的銷售協助服務的開發中物業增多。物業開發商相關服務的毛利率於期內保持相對穩定，主要是由於市況令致向物業開發商收取的相關費率以及相關分包成本及員工成本保持相對穩定。

其他收入

截至2019年6月30日止六個月，其他收入約為人民幣5.7百萬元，較截至2018年6月30日止六個月的約人民幣1.0百萬元增加約人民幣4.7百萬元，或約492.1%。上述增加乃主要由於截至2019年6月30日止六個月撥回貿易及其他應收款項預期信用損失撥備所致。

行政開支

截至2019年6月30日止六個月，行政開支為人民幣18.5百萬元，較截至2018年6月30日止六個月的約人民幣17.3百萬元增加約人民幣1.2百萬元，或約7.0%。行政開支分別約佔截至2019年及2018年6月30日止六個月總收入的15.3%及17.4%。行政開支的增加乃主要由於行政人員人數增加以及員工平均薪資水平上升。

所得稅開支

截至2019年6月30日止六個月，所得稅開支約為人民幣6.9百萬元，較截至2018年6月30日止六個月約人民幣4.4百萬元增加約人民幣2.5百萬元，或約56.2%。所得稅開支增加乃主要由於應課稅收入增加及因暫時性差異而產生及撥回的遞延稅項開支增加。

期內溢利及全面收益總額

我們的溢利及全面收益總額由截至2018年6月30日止六個月的約人民幣10.2百萬元減少約人民幣7.2百萬元，或約70.5%至截至2019年6月30日止六個月的約人民幣3.0百萬元，上述減少乃主要由於截至2019年6月30日止六個月產生一次過上市相關開支約人民幣15.4百萬元所致。截至2019年6月30日止六個月，經調整溢利及全面收益總額(不包括上市相關開支)約為人民幣18.4百萬元，較2018年同期增加約人民幣8.2百萬元或80.7%。截至2019年6月30日止六個月，經調整淨利潤率(不包括上市開支)約為15.2%，較2018年同期的10.3%有所上升。

投資物業

投資物業包括若干停車位及商舖，由2018年12月31日的人民幣32.0百萬元減少至2019年6月30日的人民幣31.4百萬元。投資物業的減少乃主要由於折舊所致。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項、預付款項、遞延首次公開發售成本及其他應收款項。貿易應收款項主要來自物業管理服務及物業開發商相關服務的收入。於2019年6月30日，本集團錄得貿易應收款項總額約人民幣44.4百萬元，較2018年12月31日的約人民幣66.2百萬元減少約人民幣21.8百萬元，乃主要由於期內和泓置地集團償還貿易應收款項約人民幣26.8百萬元所致。其他應收款項由2018年12月31日的約人民幣18.9百萬元減少至2019年6月30日的約人民幣17.7百萬元。上述減少乃主要由於關聯方償還應收款項約人民幣7.6百萬元，惟被遞延首次公開發售成本增加約人民幣4.7百萬元所抵銷。

管理層討論與分析

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括貿易應付款項、其他應付款項、代業主收取的款項、應付工資及其他應付稅項。貿易應付款項主要指於日常業務過程中收購供應商的商品或服務的應付款項，包括採購材料及公用設施以及支付分包費用。於2019年6月30日，本集團的貿易應付款項約為人民幣12.7百萬元，較2018年12月31日的約人民幣7.7百萬元增加約人民幣5.0百萬元，乃主要由於期內本集團物業管理項目數目增加導致的採購成本上升。

其他應付款項包括(i)業主就室內裝修支付的按金；(ii)業主的暫收款，主要包括自業主收取的水電費及來自業主所有公共區域社區相關服務產生的收益；(iii)主要與應計工資及補償相關的應計費用及其他。期內其他應付款項保持穩定。

合約負債

合約負債主要來自客戶就相關服務的墊款，而相關物業管理服務及社區相關服務仍待提供。合約負債由2018年12月31日的約人民幣73.1百萬元減少至2019年6月30日的約人民幣58.7百萬元，減少約人民幣14.4百萬元，乃主要由於自客戶收取的物業管理費墊款減少。

流動資金、財務及資本資源

於2019年6月30日，本集團的銀行存款及現金總額約為人民幣137.6百萬元，較2018年12月31日的約人民幣134.4百萬元增加約人民幣3.2百萬元。我們的財務狀況保持穩健。於2019年6月30日，本集團的流動資產淨值約為人民幣24.5百萬元(2018年12月31日為人民幣44.0百萬元)，減少乃由於應付股息約人民幣25.4百萬元所致。於2019年6月30日，本集團的流動比率為1.14倍(2018年12月31日為1.25倍)。於2019年6月30日，本集團並無任何貸款或借款。

庫務政策

本集團已就其庫務政策採取審慎的財務管理方針，確保可應付日常營運及資本開支的流動資金需求。董事會緊密監控本集團的流動資金狀況，同時考慮金融工具的信貸風險、流動資金風險及市場風險，將剩餘現金作適當投資。

外匯風險

本集團主要專注於其在中國的業務。除以外幣計值的銀行存款外，本集團並無直接與外匯波動有關的任何其他重大風險。期內，董事預期人民幣匯率波動不會對本集團的經營產生重大不利影響。管理層將繼續監控外匯風險，並採取審慎措施降低外匯風險。

僱員及薪酬政策

於2019年6月30日，本集團擁有約956名僱員(2018年12月31日為1,013名僱員)。截至2019年6月30日止六個月，員工成本總額約為人民幣36.3百萬元。僱員的薪酬包括工資、獎金及其他現金補貼。我們基於僱員的表現，並參考本集團的盈利能力、行業薪酬基準以及本集團薪酬和獎金制度總體框架內的現行市場條件獎勵僱員。本集團須遵守社會保險供款計劃或地方政府規定的其他退休金計劃，並須代僱員按月支付社會保險基金，包括養老金、醫療保險、工傷保險、生育保險及失業保險，以及住房公積金，或代僱員向其他強制性公積金計劃供款。本集團實施全面的內部員工培訓計劃，以提高員工的技術和服務技能，並為彼等提供有關行業質量標準和工作場所安全標準的知識。本集團為新員工提供入職培訓，並向彼等介紹我們的企業文化，以令彼等了解我們的服務標準和程序。本集團亦為僱員提供有關業務營運各方面的培訓課程及定期研討會，例如質量控制及客戶關係管理。本集團亦採納購股權計劃，詳情載於本報告「購股權計劃」一段。

企業管治及其他資料

中期股息

董事會決議不就截至2019年6月30日止六個月宣派中期股息。

資產抵押

截至2019年6月30日，本集團無抵押資產(2018年12月31日：無)。

或然負債

截至2019年6月30日，本集團並無任何重大或然負債(2018年12月31日：無)。

遵守企業管治守則

本集團透過專注於持正、問責、透明、獨立、盡責及公平原則，致力於維持及強化高標準的企業管治，以維護及保障股東的利益及加強企業價值和問責制度。

鑒於截至2019年6月30日本公司的股份尚未於聯交所上市，故上市規則附錄十四所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)之原則及守則條文於報告期間並不適用於本公司。本公司的企業管治實務採用企業管治守則之原則及守則條文，企業管治守則自上市日期起適用於本公司。

自上市日期起直至本中期報告日期整個期間，本公司已遵守企業管治守則中載列的所有適用守則條文。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則作為董事進行本公司證券交易的行為守則。上市規則有關董事遵守進行證券交易的行為守則的條文自上市日期起適用於本公司。由於截至2019年6月30日本公司的股份尚未在聯交所上市，標準守則在報告期內不適用於本公司。

對本公司全體董事作出特定查詢後，所有董事均確認，自上市日期起至本中期報告日期止整個期間，彼等均一直嚴格遵守標準守則所載準則。

審核委員會

審核委員會協助董事會就本集團財務報告程序、風險管理及內部控制制度的有效性提供獨立意見，以及履行董事會不時委派之其他職責。

本公司審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，成員包括陳磊博士、范智超先生及錢紅驥先生。審核委員會已審閱截至2019年6月30日止六個月之未經審核中期業績和中期報告，並與管理層討論了風險管理及內部監控等事宜。

所得款項淨額用途

本公司股份於2019年7月12日在聯交所上市後，全球發售的所得款項淨額約為76.9百萬港元，將用於本公司日期為2019年6月27日的招股章程(「招股章程」)所載之目的。

購買、出售或贖回本公司上市證券

由於在報告期內本公司的股份尚未在聯交所上市，本公司或其任何附屬公司在報告期內並無購買、出售或贖回於聯交所上市的任何本公司證券。

企業管治及其他資料

董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

由於本公司於2019年6月30日並未在聯交所上市，證券及期貨條例第XV部第7及8分部以及證券及期貨條例第352條於2019年6月30日不適用於本公司董事或最高行政人員。

於本中期報告日期，本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關規定本公司董事或最高行政人員被當作或被視為持有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊內之權益或淡倉，或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司股份的好倉

董事姓名	權益性質	所持 股份數目 (附註1)	股本 衍生工具 內持有 相關股份 權益數目	總計	於2019年 6月30日 佔已發行 總股份 百分比
劉江先生	於受控制法團 權益(附註2)	286,439,934 (附註2)	-	286,439,934	71.61%

附註：

- (1) 所列權益均為好倉並已根據資本化發行作出調整。
- (2) 股份以Brilliant Brother Limited(「Brilliant Brother」)的名義登記。Brilliant Brother的全部已發行股本由劉江先生持有。因此，根據證券及期貨條例，劉江先生被視為於Brilliant Brother持有的所有股份中擁有權益。

於本公司相聯法團股份中的好倉

董事姓名	相關法團名稱	股份數目 (附註1)	概約持股 百分比
劉江先生	Brilliant Brother (附註2)	1	100%

附註：

- (1) 於本中期報告日期，所列權益均為好倉並已根據資本化發行作出調整。
- (2) Brilliant Brother(其全部已發行股本由劉先生持有)為本公司的最終控制公司。因此，根據證券及期貨條例為本公司的相聯法團。

除以上所述者外，於本中期報告日期，本公司董事及最高行政人員(包括其配偶及未滿18歲子女)均無(亦不曾獲授)任何可認購本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例所界定者)的股份及期權的利益或權利，亦從未行使任何有關權利。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於本中期報告日期，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，下列公司及人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份持有5%或以上之好倉權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

於股份中擁有的權益及好倉

股東名稱／姓名	身份	所持或擁有權益 的股份數目	股權概約 百分比
劉江先生 ⁽¹⁾	受控法團權益	286,439,934	71.61%
Brilliant Brother	實益擁有人	286,439,934	71.61%
劉宏女士 ⁽²⁾	配偶權益	286,439,934	71.61%

企業管治及其他資料

附註：

- (1) 劉江先生持有Brilliant Brother全部已發行股本，故根據證券及期貨條例被視為於Brilliant Brother持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) 根據證券及期貨條例，劉宏女士被視為於其配偶劉先生所持有的股份中擁有權益。劉先生之權益披露於上文「董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」內。

除上文所披露者外，於本中期報告日期，本公司並無獲悉有任何其他被列入本公司登記冊之人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司的股份及相關股份中持有之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露或須根據證券及期貨條例第336條規定列入本公司須予備存之登記冊內之權益或淡倉。

購股權計劃

於2019年6月14日，本公司當時的股東採納購股權計劃(「購股權計劃」)。

購股權計劃旨在為選定參與者提供機會購買本公司所有人權益，並激勵選定參與者為本公司及其股東的整體利益作出努力，提升本公司及其股份價值。購股權計劃將使本公司靈活挽留、激勵、獎勵選定參與者並給予其酬勞、補償及／或福利。

於本中期報告日期，本公司並未授出購股權。

簡明綜合全面收益表

截至2019年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
收益		121,063	99,418
銷售成本		(82,951)	(68,488)
毛利		38,112	30,930
其他收入	5	5,696	962
行政開支		(18,515)	(17,302)
上市相關開支		(15,417)	-
除所得稅前溢利	6	9,876	14,590
所得稅開支	7	(6,870)	(4,397)
本公司權益持有人應佔期內溢利及全面收益總額		3,006	10,193
本公司權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣分列示)			
基本及攤薄	9	1.00	3.40

第29至52頁的附註為此等財務報表的組成部分。

簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

	附註	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	5,219	2,979
無形資產		853	924
投資物業		31,445	31,988
遞延稅項資產		2,110	4,766
		39,627	40,657
流動資產			
存貨		44	68
貿易及其他應收款項	11	62,129	85,072
銀行結餘及現金		137,570	134,417
		199,743	219,557
流動負債			
合約負債		58,717	73,116
貿易及其他應付款項	12	88,127	87,950
租賃負債		917	–
所得稅負債		2,044	14,442
應付股息		25,400	–
		175,205	175,508
流動資產淨值		24,538	44,049
總資產減流動負債		64,165	84,706

簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

	附註	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		1,853	—
遞延稅項負債		4,600	4,600
		6,453	4,600
資產淨值			
		57,712	80,106
權益			
股本	13	—*	—*
儲備		57,712	80,106
權益總額			
		57,712	80,106

* 結餘指金額少於人民幣1,000元。

第29至52頁的附註為此等財務報表的組成部分。

簡明綜合權益變動表

截至2019年6月30日止六個月

	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
截至2019年6月30日止六個月 (未經審核)					
於2019年1月1日	-*	34,226	9,019	36,861	80,106
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	3,006	3,006
與擁有人的交易 — 已宣派股息(附註9)	-	-	-	(25,400)	(25,400)
於2019年6月30日之結餘	-*	34,226	9,019	14,467	57,712
截至2018年6月30日止六個月 (未經審核)					
於2018年1月1日	30,000	4,000	7,416	43,178	84,594
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	10,193	10,193
於2018年6月30日之結餘	30,000	4,000	7,416	53,371	94,787

* 結餘指金額少於人民幣1,000元。

第29至52頁的附註為此等財務報表的組成部分。

簡明綜合現金流量表

截至2019年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得／(所用)現金淨額	5,449	(3,547)
投資活動所得現金流量		
購買物業、廠房及設備	(318)	(181)
購買無形資產	—	(4)
應收關聯方款項減少	7,075	1,414
投資活動所得現金淨額	6,757	1,229
融資活動所得現金流量		
應付關聯方款項減少	(4,820)	(356)
償付遞延首次公開發售成本	(4,070)	—
償付租賃負債	(163)	—
融資活動所用現金淨額	(9,053)	(356)
現金及現金等價物增加／(減少)淨值	3,153	(2,674)
期初現金及現金等價物	134,417	113,297
期末現金及現金等價物，以銀行結餘及現金呈列	137,570	110,623

第29至52頁的附註為此等財務報表的組成部分。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

1. 一般資料

和泓服務集團有限公司(「**本公司**」)於2018年5月28日根據開曼群島(1961年第三號法案，經綜合及修訂)第22章公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司，與其附屬公司(統稱為「**本集團**」)主要在中華人民共和國(「**中國**」)提供物業管理服務及增值服務。

本集團現時旗下的本公司及其附屬公司經歷一次集團重組(「**重組**」)，詳情載於本公司日期為2019年6月27日的招股章程(「**招股章程**」)「歷史、重組及公司架構」一節。重組已於2018年12月26日完成，據此，本公司成為目前組成本集團的各公司的控股公司。

於2019年7月12日，本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。

除另有說明外，本中期簡明綜合財務資料(「**中期財務資料**」)以人民幣(「**人民幣**」)列示。中期財務資料未經審核，已於2019年8月30日獲董事會批准發佈。

2. 呈列基準

本中期財務資料乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料不包括年度財務報表所需之所有資料及披露，及應與招股章程所載截至2018年12月31日止年度之會計師報告一併閱讀。

本集團並未提前採納已頒佈但尚未生效之任何國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)。除採納於2019年1月1日開始的會計期內間生效且與本集團有關的國際財務報告準則第16號「租賃」外，編製中期財務資料所用會計政策及計算方法與編製招股章程所載截至2018年12月31日止年度之會計師報告所用者一致。採納國際財務報告準則第16號及會計政策變動的影響於下文附註2.1及附註2.2披露。

2.1 採納國際財務報告準則第16號「租賃」的影響

國際財務報告準則第16號「租賃」取代國際會計準則第17號「租賃」連同三項詮釋(即國際財務報告詮釋委員會第4號「釐定安排是否包含租賃」、常設詮釋委員會第15號「經營租賃－優惠」及常設詮釋委員會第27號「評估涉及租賃法律形式的交易實質」)。應用國際財務報告準則第16號時已使用經修訂追溯法，採納國際財務報告準則第16號的累計影響於權益確認，作為本期間保留溢利期初結餘調整。過往期間未予重列。

就於首次應用日期已存續之合約，本集團選擇應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號項下之租賃定義，對先前並未根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號定義為租賃的安排並無應用國際財務報告準則第16號。

就於國際財務報告準則第16號首次應用日期(即2019年1月1日)已存續之經營租賃，本集團選擇於計量使用權資產時不計初始直接成本。於當日，本集團亦選擇按相等於租賃負債的金額(經已就於過渡日期存在之任何預付或應計租金予以調整)計量使用權資產。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

2. 呈列基準(續)

2.1 採納國際財務報告準則第16號「租賃」的影響(續)

本集團依賴其於緊接首次應用國際財務報告準則第16號日期前所作有關租賃是否繁重的過往評估，而非於首次應用日期對使用權資產進行減值審查。

於過渡期間，就先前按經營租賃入賬處理且剩餘租期低於十二個月之租賃及低價值資產之租賃，本集團採取選擇性豁免，不確認使用權資產，而是於剩餘租期內以直線法按租賃費用入賬處理。

於過渡至國際財務報告準則第16號時，根據國際財務報告準則第16號確認之租賃負債適用之加權平均遞增借款利率為5.5%。

本集團在考慮延長及終止租賃的選擇權時使用事後方式釐定租期，並從中受益。

2018年12月31日之經營租賃承擔總額與2019年1月1日確認之租賃負債對賬如下：

	人民幣千元
於2018年年12月31日所披露之經營租賃承擔總額	1,117
確認豁免：	
—剩餘租期低於十二個月之租賃	(118)
折現前之經營租賃負債	999
按2019年年1月1日之遞增借款利率折現	(103)
於2019年年1月1日根據國際財務報告準則第16號確認之經營租賃負債	896
分類為：	
—流動租賃負債	275
—非流動租賃負債	621
	896

2. 呈列基準(續)

2.1 採納國際財務報告準則第16號「租賃」的影響(續)

下表概述過渡至國際財務報告準則第16號對本集團於2019年1月1日之簡明綜合財務狀況表的影響：

	人民幣千元
於物業、廠房及設備呈列之使用權資產增加	896
租賃負債增加	(896)

2.2 會計政策主要變動－國際財務報告準則第16號「租賃」

(a) 本集團作為承租人

自2019年1月1日起適用

就於2019年1月1日或之後訂立之任何新合約，本集團考慮有關合約是否屬租賃或包含租賃。租賃被定義為「以代價獲得資產(相關資產)於一段時間內的使用權的一項合約或合約的一部分」。為應用該定義，本集團評估有關合約是否符合三個關鍵評估項，即：

- 合約中明示或資產可供本集團使用時暗示合約是否包括一項已識別資產；
- 經考慮其於合約界定範圍內的權利後，本集團是否有權於整個使用期間因使用已識別資產而獲得絕大部分經濟利益；及
- 本集團於整個使用期間是否有權指示已識別資產的使用。本集團會評估其於整個使用期間是否有權指示資產的「使用方式及用途」。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

2. 呈列基準(續)

2.2 會計政策主要變動－國際財務報告準則第16號「租賃」(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

自2019年1月1日起適用(續)

對於包含租賃組成部分以及一個或多個額外租賃或非租賃組成部分的合約，本集團根據其相對獨立價格將合約中的代價分配給每個租賃及非租賃組成部分。然而，就本集團作為承租人的物業租賃而言，本集團選擇不區分非租賃組成部分，而將租賃及非租賃組成部分入賬列作單一租賃組成部分。

作為承租人之租賃的計量及確認

於租賃開始日期，本集團於簡明綜合財務狀況表內確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，其包括租賃負債的初步計量金額；本集團產生之任何初始直接成本；於租賃結束時拆除及移除相關資產產生之任何估計成本；及於租賃開始日期前預付之任何租金(扣除任何已收租賃優惠)。

除符合投資物業定義的使用權資產以及與應用重估模式的一類物業、廠房及設備有關的使用權資產外，本集團於租賃開始日期起至使用權資產之可使用年期結束或租期結束(以較早者為準)止期間按直線法對使用權資產進行折舊，惟本集團合理確認可於租期結束時獲得擁有權則作別論。倘出現減值跡象，本集團亦會對使用權資產(符合投資物業定義的使用權資產除外)進行減值評估。

於租賃開始日期，本集團按當日未支付租金之現值計量租賃負債，並採用租賃中所隱含之利率予以折現，或倘該利率不易確定，則採用本集團之遞增借款利率予以折現。

2. 呈列基準(續)

2.2 會計政策主要變動－國際財務報告準則第16號「租賃」(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

自2019年1月1日起適用(續)

作為承租人之租賃的計量及確認(續)

計量租賃負債時計入的租金包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠；取決於指數或利率之可變租金；及預期在剩餘價值擔保下支付之金額。租金亦包括本集團合理確定會行使之購買選擇權的行使價；及倘租賃條款反映本集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付之罰款。

於初步計量後，負債將因已付租金而縮減，並因租賃負債之利息成本而增加。負債將予重新計量以反映任何重估或租賃修改，或於實物固定付款出現變動時予以重新計量。不依賴指數或利率的可變租賃付款將於出現觸發付款的事件或條件時確認為支出。

倘租賃予以重新計量，則相應調整於使用權資產內反映，或倘使用權資產縮減為零，則計入損益表內。

本集團選擇實際權宜方式，對短期租賃進行會計處理。與該等租賃相關之付款於租期內按直線法於損益表內確認為開支，而非確認為使用權資產及租賃負債。短期租賃為租期為十二個月或以下之租賃。

於簡明綜合財務狀況表中，不符合投資物業定義的使用權資產已作為物業、廠房及設備呈列，與其呈列其所擁有的同一性質的相關資產的類目相同。符合投資物業定義的使用權資產於投資物業中呈列。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

2. 呈列基準(續)

2.2 會計政策主要變動－國際財務報告準則第16號「租賃」(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

於2019年1月1日前適用

倘本集團決定一項安排(包括一項交易或一連串交易)涉及於協議期間內將一項特定或多項資產之使用權出讓，以換取一筆或一連串付款，則該安排屬於或包括一項租賃。該項決定乃基於對安排實際內容的評估而作出，而不論該項安排是否以租賃的法律形式作出。

(i) 本集團承租資產之分類

本集團以租賃方式持有之資產，倘租賃使擁有權之絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關資產歸類為根據融資租賃持有之資產；倘租賃不會使擁有權之絕大部分風險和回報轉移至本集團，則歸類為經營租賃。

(ii) 作為承租人之經營租賃費用

倘本集團有權使用根據經營租賃持有之資產，則租賃以直線法按有關租期於損益中扣除，除非有另一種更能反映租賃資產所衍生利益時間模式之基準則另作別論。所獲租賃減免於損益內確認為已付淨租金總額之一部分。

2. 呈列基準(續)

2.2 會計政策主要變動－國際財務報告準則第16號「租賃」(續)

(b) 本集團作為出租人

於比較期間國際財務報告準則第16號項下本集團的會計政策並無變更。

作為出租人，本集團將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

倘相關資產擁有權附帶之絕大部分風險及回報已轉讓時，租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。

根據經營租賃出租之資產乃根據資產之性質予以計量及呈列。於協商及安排經營租賃時所產生之初步直接成本乃計入租賃資產之賬面值，並根據租期以與租金收入相同之基準確認為開支。

來自經營租賃之應收租金收入於租賃期間按直線法於損益中確認，除非其他方法可更好地呈列來自租賃資產的收益。所獲得租賃減免均於損益中確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。

3. 重大會計估計及判斷

編製中期財務資料要求管理層作出影響會計政策應用以及資產負債、收入及開支所呈報金額的判斷、估算及假設。實際業績可能與該等估計有所不同。

管理層於編製中期財務資料時就應用本集團會計政策所作出之重大判斷以及估計不明朗因素之主要來源，與截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

4. 收入及分部資料

本集團主要從事於中國提供物業管理服務及增值服務。該經營分部乃基於經主要營運決策者(「主要營運決策者」)(即本集團執行董事)審閱的內部管理報告而界定。主要營運決策者按一個分部審閱業務之經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司執行董事認為僅有一個用於作出策略性決策的分部。

本集團收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶及在一段時間內確認的收入		
物業管理服務	82,884	67,159
增值服務：		
—社區相關服務	26,595	26,154
—物業開發商相關服務	11,584	6,105
	121,063	99,418

地理資料

本集團主要經營實體位於中國。於2019年6月30日及2018年12月31日，本集團幾乎所有非流動資產(遞延稅項資產除外)均位於中國。

5. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	170	158
無條件政府補助收入	1,258	789
雜項收入	148	15
撥回貿易及其他應收款項預期信用損失撥備 (「預期信用損失撥備」)	4,120	–
	5,696	962

6. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除以下各項後得出：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
無形資產攤銷	70	15
物業、廠房及設備折舊	449	301
使用權資產折舊	468	–
投資物業折舊	543	543
出售物業、廠房及設備虧損	16	17
撇銷無形資產	1	1
貿易及其他應收款項預期信用損失撥備	–	1,463

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項－中國企業所得稅		
本期間	4,214	3,458
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	2,656	939
所得稅開支總計	6,870	4,397

附註：

(a) 開曼群島所得稅

本公司根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此豁免繳納開曼群島所得稅。

(b) 香港利得稅

由於本集團於報告期並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無為香港利得稅作出撥備。

(c) 中國企業所得稅

本集團若干中國實體的所得稅撥備乃根據現行法律、解釋及慣例，基於報告期估計應課稅溢利按法定稅率25%計算。

截至2018年及2019年6月30日止六個月，處於中國西部大開發計劃範圍內的本集團若干中國實體適用的優惠所得稅稅率為15%。

根據中國相關法律法規，截至2018年及2019年6月30日止六個月合資格為小型微利企業的本集團若干中國實體享受優惠稅率20%。此外，根據「小型微利企業所得稅優惠政策通知」，年度應納稅收入於截至2018年及2019年6月30日止六個月少於人民幣1,000,000元的小型微利企業亦有權享受50%應納稅收入的稅項減免。

7. 所得稅開支(續)

附註(續)：

(d) 中國預扣所得稅

根據中國相關法律及法規，本集團亦須就位於中國的本集團外商投資企業就2008年1月1日之後獲得的溢利分派的股息繳納10%的預扣稅。倘於香港註冊成立的外國投資者滿足中國與香港訂立的避免雙重徵稅協議安排項下的條件及要求，則相關預扣稅率將自10%下調至5%。

8. 股息

於2019年2月14日，本公司董事會已向當時股東宣派及批准股息人民幣25,400,000元。

於2018年7月，本集團的附屬公司北京泓升投資有限責任公司向當時股東擬派付、批准及派付股息人民幣21,600,000元。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

9. 每股盈利

就計算每股基本及攤薄盈利而言，普通股數目已就重組影響及附註13(iii)所界定及所述資本化發行進行追溯調整，猶如重組及資本化發行已於2018年1月1日完成。

a) 每股基本盈利

每股基本盈利按年內本公司權益持有人應佔溢利除以發行在外普通股加權平均數目計算。

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
本公司權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	3,006	10,193
就計算每股基本盈利的普通股數目(千股)	300,000	300,000
每股基本盈利(以每股人民幣分列示)	1.00	3.40

b) 每股攤薄盈利

由於截至2019年及2018年6月30日止六個月，不存在潛在攤薄普通股，故於該等期間的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10. 物業、廠房及設備

於截至2019年6月30日止六個月，本集團購置的物業、廠房及設備項目成本人民幣318,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣181,000元)，及出售賬面總值約人民幣16,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣17,000元)的若干物業、廠房及設備。

誠如附註2所述，本集團已初步應用國際財務報告準則第16號，並選擇按相等於租賃負債的金額(經已就於過渡日期存在之任何預付或應計租金予以調整)計量使用權資產。於截至2019年6月30日止六個月，本集團就使用若干樓宇訂立若干新租賃協議，租期3年。本集團於租期內支付固定付款。於租期開始時，本集團確認使用權資產及租賃負債分別人民幣1,959,000元及人民幣1,959,000元。截至2019年6月30日止六個月，租賃負債的財務成本對簡明綜合財務報表而言意義不大。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

11. 貿易及其他應收款項

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 第三方	43,488	40,894
— 關聯方	12,154	38,947
	55,642	79,841
減：貿易應收款項預期信用損失撥備	(11,261)	(13,636)
	44,381	66,205
其他應收款項		
按金、預付款項及其他應收款項	2,044	3,224
代業主支付的款項	5,622	4,794
向僱員提供的墊款	1,898	1,494
應收關聯方款項	—	7,647
遞延首次公開發售成本	8,184	3,453
	17,748	20,612
減：其他應收款項預期信用損失撥備	—	(1,745)
	17,748	18,867
	62,129	85,072

本集團董事認為，由於貿易及其他應收款項於產生時到期期限較短，故其公平值與其賬面值並無重大差異。

11. 貿易及其他應收款項(續)

a) 貿易應收款項

貿易應收款項主要來自按包干制進行管理的物業管理服務及增值服務。

包干制下的物業管理服務收入乃根據有關物業服務協議的條款收取。業主於提供服務後支付到期的物業管理服務收入。

於各報告期末，基於發票日期及到期日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至90天	24,763	19,355
91至180天	9,678	5,238
181至365天	5,524	6,718
1至2年	5,930	32,872
2年以上	9,747	15,658
	55,642	79,841

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

11. 貿易及其他應收款項(續)

a) 貿易應收款項(續)

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期／年初結餘	13,636	10,650
期／年內(撥回)／確認的預期信用損失撥備淨額	(2,375)	2,986
期／年末結餘	11,261	13,636

b) 其他應收款項

其他應收款項減值撥備變動如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期／年初結餘	1,745	1,745
期／年內撥回的預期信用損失撥備	(1,745)	-
期／年末結餘	-	1,745

12. 貿易及其他應付款項

	附註	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項			
— 第三方	(a)	12,747	7,740
其他應付款項			
應計費用及其他應付款項		29,032	20,163
代業主收取的款項		26,544	28,556
其他稅項負債		5,661	4,623
員工成本及福利預提費用		13,617	21,522
應付關聯方款項		526	5,346
		75,380	80,210
		88,127	87,950

所有款項均為短期，因此，本集團於報告期末的貿易及其他應付款項的賬面值被視為其公平值的合理概約數字。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

12. 貿易及其他應付款項(續)

(a) 貿易應付款項

本集團供應商授予本集團介乎30至90天的信貸期。基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	10,859	5,480
31至180天	1,446	1,169
181至365天	104	298
1年以上	338	793
	12,747	7,740

13. 股本

	附註	股份數目	股份面值 美元
法定：			
本公司普通股：			
註冊成立時及於2018年12月31日、 2019年1月1日及2019年6月30日的普通股	(i)	5,000,000,000	50,000

13. 股本(續)

	附註	股份數目	股份面值 美元	股份面值 等額 人民幣千元
已發行及繳足：				
本公司普通股：				
註冊成立時發行	(i)	100	—	—*
配發股份時獲配發	(ii)	104,634	1	—*
於2018年12月31日、 2019年1月1日及2019年6月30日 (未經審核)				
		104,734	1	—*

* 結餘指金額少於人民幣1,000元。

附註：

- (i) 本公司於2018年5月28日在開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為5,000,000,000股每股面值0.00001美元的普通股。於註冊成立時，100股普通股已按面值發行予本公司股東。
- (ii) 於2018年7月19日及2018年12月26日，本公司股東分別獲配發及發行900股及99,000股股份。於2018年12月26日，本公司向Rime Venture Limited當時股東配發及發行4,734股每股面值0.00001美元的股份，作為交換Rime Venture Limited全部股權的代價。該等股份在所有方面與現有股份享有同等權益。
- (iii) 根據日期為2019年6月14日的股東決議案，待本公司股份溢價賬因根據招股章程所述建議股份發售發行發售股份而獲得進賬後，本公司將資本化股份溢價賬的進賬額約人民幣21,000元(相當於2,999美元)，將該金額撥充資本以按面值繳足299,895,266股股份(「資本化發行」)。資本化發行於2019年7月12日完成。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

14. 購股權計劃

於2019年6月14日(「採納日期」)，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃自採納日期起計10年期間生效及有效，除非股東於股東大會提早終止。

於購股權計劃項下所有購股權獲行使後可予發行的最高股份數目合共不超過40,000,000股股份的10%，即上市日期本公司的預期已發行股份數目。

自採納日期起直至本中期財務資料日期止，本公司概無向本公司僱員及其他合資格參與者授出任何購股權。

15. 經營租賃承擔

作為出租人

於報告日期，本集團根據到期不可撤銷經營租賃應收的未來最低租賃款項總額如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	886	886
第二年至第五年	1,402	1,845
	2,288	2,731

15. 經營租賃承擔(續)

作為承租人

於2019年6月30日，本集團出租物業的租期不足12個月，合資格根據國際財務報告準則第16號項下的短期租賃豁免入賬。於2018年12月31日，本集團根據經營租賃出租物業，租期介乎1至5年。該等租賃具有不同租賃期限及續期權。

於報告期末，短期租賃的租賃承擔(於2018年12月31日：本集團根據不可撤銷經營租賃的應付未來最低租賃付款總額)如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	53	442
第二年至第五年	-	675
	53	1,117

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

16. 關聯方交易

除中期財務資料其他章節披露的交易／資料外，期內本集團與關聯方曾進行下列重大交易：

(a) 於報告期，與本集團關聯方在日常業務過程中進行的交易如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
受劉江先生(本公司主要股東)控制的公司		
提供物業管理及增值服務	17,241	13,702
租金開支	-	310

(b) 主要管理人員薪酬

本集團的主要管理層為董事會及高級管理層成員。計入僱員福利開支內的主要管理人員薪酬包括以下各項開支：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、花紅及津貼	782	466
退休福利計劃供款	125	148
	907	614

17. 期後事項

除中期財務資料另有披露者外，於2019年6月30日之後發生的重大事件如下：

- i) 於2019年7月12日，本公司以每股股份1.28港元的發行價發行合共100,000,000股新股份，及本公司的股份於聯交所主板上市。首次公開發售所得款項淨額(扣除相關發行費用後)為76.9百萬港元。